

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 6日 提出

別記様式第 7

小笠原（都） 3－1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鹿島プロパティマネジメント株式会社
小笠原（都） 3－1	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 熊丸 博昭 印

鑑定評価額	42,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円／㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	99.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番		小笠原村父島字二子 7 番 1				②地積（㎡）		7, 244		⑨法令上の規制等							
	③形状		④土地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 200)					
	台形 1:1		畑		農地、山林が混在する 高台の宅地見込地地域		北東5m農道		水道		農業センター停 550m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 300 m、南 150 m、北 50 m				②標準的使用		市街化の影響を受けた農地、林地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 50.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない。		道 5 m道路		交通施設		農業センター停北西 550m		法令規制		(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		比較的平坦で扇浦地区の住宅地域にも近く、宅地への転換の可能性を有するものの、その熟成度の程度は低く、当面は現状を維持するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定		市街化の影響を受けた農地、林地							(4) 対象基準地の個別的要因		ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		基準価格 5, 800 円／㎡														
		控除法		控除後価格 / 円／㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は父島を中心に母島も含む宅地見込地地域である。主たる需要者は自用を目的とした島内の居住者または公共事業用地の買収を目的とした公共団体等である。土地の供給は少なく需要者と供給者が広く参加できる不動産流通市場が成熟していない。村が開発した宅地分譲事業はあるが一般に民間によるものは経済的に成立しない。このため宅地見込地の不動産取引は少なく、需要者の使用目的や取引当事者間の事情により価格水準が大きく変動する傾向がある。																
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		小笠原村の市場の特性から取引件数が少なく、取引事例比較法で採用した取引事例は公共団体による買収等の事例が中心であった。収集できた資料に限界はあったものの、基準価格は対象基準地の地価を示す説得力ある価格であると判断する。控除法については、島内の造成費等が割高で宅地開発が投資採算性の面で成立し難いことから適用できなかった。よって基準価格を標準とし、併せて価格形成要因の変動の状況も考慮のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした価格	① 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）		⑦内訳		標準化補正		地域要因	
	公示価格 円／㎡		[100]		[100]		[100]		[100]				画地 行政 その他		交通環境 宅造 行政 その他			
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討				③ 価格変動状況 形成要因の		〔一般的要因〕 来島人数上限・PCR受検等の制限を設けコロナ対策と観光業の両立を図っている。行政の支援策もあり地価への影響は限定的である。											
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 5, 800 円／㎡						〔地域要因〕 宅地への転換の熟成度は低く、地域要因に特段の変動は無い。											
	②変動率						〔個別的要因〕 近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。個別的要因に特段の変動はない。											
年間				0.0 %														